Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Credite Agricole Friuladria Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **68/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-12-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: Geom Oscar Brisotto
Codice fiscale: BRSSCR68M03G888N
Partita IVA: 01624260939
Studio in: VIA BORGO SCHIAVOI 11/B - 33077 Sacile
Telefono: 0434738291
Fax: 0434738291
Email: oscar.brisotto@alice.it
Pec: oscar.brisotto@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Roma n.127/2 - Pravisdomini - Pravisdomini (PN) - 33076
Descrizione zona: La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è una zona tipicamente residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari, abitazioni in linea ed abitazioni plurifamiliari. Lo stesso è dotato di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale. Zona tipicamente residenziale del Comune di Pravisdomini. Lo stesso immobile è situato lungo la strada principale di ingresso al centro abitato; in definitiva una zona tipica residenziale e sufficientemente dotata di servizi.

Lotto: 001 - Appartamento
Corpo: Appartamento al piano terra
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali:
Soggetto:

Foglio 8, particella 77, subalterno 4, indirizzo Via Roma n.127, interno 2, piano Terra, comune Pravisdomini, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,0, superficie 89,00, rendita € € 503,55,

Foglio 8, particella 77, subalterno 13, indirizzo Via Roma n.127, piano S1, comune Pravisdomini, categoria C/6, classe 3, consistenza 19.00 mq, superficie 22.00 mq, rendita € 43,18

2. Possesso

Bene: Via Roma n.127/2 - Pravisdomini - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 001 - Appartamento
Corpo: Appartamento al piano terra
Possesso: Libero
Note: Al momento del sopralluogo avvenuto in data 25 Settembre, l'immobile in oggetto risulta essere disabitato. Come ben visibile dalla documentazione fotografica, ci sono alcuni arredi ed altri oggetti a corredo degli stessi. Risultano inoltre disattivate tutte le utenze dell'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Roma n.172/2 - Pravisdomini - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 001 - Appartamento
Corpo: Appartamento al piano terra
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Roma n.172/2 - Pravisdomini - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 001 - Appartamento
Corpo: Appartamento al piano terra
Creditori Iscritti: Credite Agricole Friuladria Spa

5. Comproprietari

Beni: Via Roma n.127/2 - Pravisdomini - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento al piano terra

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Roma n.127/2 - Pravisdomini - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 001 - Appartamento
Corpo: Appartamento al piano terra
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roma n.127/2 - Pravisdomini - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 001 - Appartamento
Corpo: Appartamento al piano terra
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Roma n.172/2 - Pravisdomini - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 001 – Appartamento, con annessa cantina e garage
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Con ordinanza del 16 Luglio 2019, il Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco Tonon nominava C.T.U. nella causa in oggetto, il sottoscritto Geometra Brisotto Oscar, iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1180 e nell'udienza del 30 Luglio 2019 per l'affidamento dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito.

Ad avvenuta accettazione mi venivano posti i seguenti quesiti:

1) VERIFICHI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;

2) DESCRIVA - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode se già nominato - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3) ACCERTI, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) PREDISPONGA, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);

5) ALLEGHI, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;

6) DICA se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.

7) ACCERTI se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);

8) INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

9) INDICHI la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministravi violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante, e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 specificando per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);

11) ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte, laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;

12) INDICHI l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);

14) PROCEDA, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

15) DICA, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);

16) DETERMINI il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla pro-

cedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione nel libero mercato.

Dispone, inoltre che l'esperto:

a) SEGNALI tempestivamente al custode (se nominato) e al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso, sospendendo le operazioni peritali solo ove risulti impossibile accedere all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;

b) SOLLECITI prima di procedere con le attività, nel caso in cui pendano trattative per definire la posizione debitoria o il debito sia modesto, il debitore o il/i creditore/i ad attivarsi presso il G.E. per richiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tale termine possono, in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza prima del compiuto decorso del termine;

c) ACQUISISCA se possibile, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà in seguito trasmesso al custode dell'immobile;

d) ESPONGA i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

e) REDIGA, necessariamente, la relazione utilizzando il programma di redazione informatica delle perizia di cui alla circolare 22.11.2013 del presidente del tribunale e del giudice delle esecuzioni immobiliari, al quale si accede dall'indirizzo http://pordenone.efisystem.it, previa richiesta delle credenziali all'indirizzo assistenzaperizia@efisystem.it;

f) INVII a mezzo di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato di stima ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;

g) DEPOSITI presso la cancelleria del tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia – fino a nuova disposizione - in forma cartacea, sia in forma elettronica; a tale secondo fine il deposito della relazione, con i relativi allegati, dovrà avvenire secondo le regole del Processo Civile Telematico: in particolare, le relazioni dovranno essere trasmesse al SIECIC sia in formato XML sia in formato PDF, con utilizzo da parte del perito del redattore incorporato nel programma informatico oppure di altro redattore di cui sia eventualmente già dotato; la relazione e i singoli allegati vanno inseriti

nella busta come files separati che vanno denominati secondo le seguenti regole: n. esecuzione_oggetto del file (es: e.i. 23/2013_relazione; e.i. 23/2013_planimetria); i files inseriti nella busta non devono mai superare nel complesso il peso di 15 MB (se il peso complessivo dovesse superare tale limite devono essere formate più buste); depositi presso la cancelleria una copia cartacea della sola relazione senza allegati;

h) ALLEGHI sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

i) ALLEGHI alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

j) DEPOSITI, se ritenuto, unitamente alla relazione l'istanza di liquidazione per un acconto sulle proprie competenze, attendendosi ai seguenti criteri: indichi importo minimo, massimo e medio (ed eventualmente quello, diverso, richiesto) ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art.13 DM 30/5/2002 sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee – per le quali si abbia, cioè, ripetitività nella stima – l'art. 13 si applica sul valore stimato complessivo; indichi eventuale compenso ex art. 12 DM 30/5/2002 qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività elencate al 1° e/o 2° comma della citata disposizione; indichi specificamente le sole spese effettive, allegando, ove esistente, la relativa documentazione con le seguenti precisazioni:

-Le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di Euro 0,45/Km onnicomprensivo (non sono rimborsati parcheggi o viaggi superiori alle distanze esistenti o per trasporti non giustificati dalla natura dell'incarico; non sono rimborsati i viaggi da e per il tribunale);

-Non sono rimborsate spese per retribuzione a dipendenti o collaboratori della cui opera il professionista si avvalga, con l'unica eccezione relativa all'ipotesi di autorizzazione data dal g.e. al perito di avvalersi dell'opera di altro professionista con diversa competenza ed all'ipotesi di opera di un collaboratore, autorizzata sin d'ora per pratiche catastali del tipo frazionamenti, docfa, variazioni catastali, laddove necessarie;

visto l'art. 560 c.p.c. autorizza il custode ad immettersi nel possesso dell'immobile,

ferma restando l'autorizzazione al debitore ad abitare nell'immobile fino a che sia disposta la vendita dell'immobile ex art. 569 c.p.c. nonché, se necessario al fine delle operazioni di custodia, all'apertura di un conto corrente intestato alla procedura presso Banca della Marca soc. coop.

CONFERISCE

al Custode i seguenti compiti:

- Accedere senza indugio, anche forzosamente se necessario e con l'ausilio della forza pubblica qualora ne sussistano i presupposti, possibilmente – quanto al primo accesso- insieme al perito, al bene pignorato, verificando lo stato di conservazione e di occupazione;
- Curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestivamente disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; incassare, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupati;
- Intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del Giudice;
- Fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, accompagnandoli a visitare i beni,
- Avvisare,se possibile , il debitore che alla udienza sopra indicata verrà disposta la vendita

dell'immobile e ne verrà altresì disposta la liberazione, con avvio del procedimento di rilascio forzato in assenza di liberazione spontanea; che è sua facoltà,allo scopo di evitare detta vendita di versare un importo pari a un quinto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in massimo di diciotto rate mensili (conversione del pignoramento), purchè la relativa istanza sia proposta entro la udienza sopra indicata; che non saranno concessi rinvii o differimenti e che nessuno dei professionisti incaricati dal giudice dell'esecuzione è autorizzato a differire o ritardare i propri adempimenti, neppure su istanza concorde delle parti, senza un previo provvedimento del g.e; che, laddove esistano trattative fra le parti volte ad una composizione bonaria della pendenza, la vendita potrà essere evitata solo con la richiesta di sospensione concordata dell' esecuzione fino a 24 mesi ex art. 624-bis c.p.c;

- Avvisare gli eventuali comproprietari che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'intero bene, ai sensi dell'art.600 cod. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al Giudice della Esecuzione, ai sensi dell'art. 600 c.p.c. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato; tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto della sola quota,personalmente o a mezzo di procuratore, dichiari a verbale la propria intenzione e ne asseveri la serietà mediante il deposito di una cauzione pari al 10% del valore di stima di perizia della quota versata con assegno circolare intestato alla esecuzione e vincolato all'ordine del Giudice.

Dispone a favore dell'esperto ed altresì del custode fondi spese di €500,00 ciascuno, oltre accessori, a carico del credito procedente.

Il presente decreto costituisce titolo esecutivo.

Il creditore procedente anticiperà all'esperto nominato per la stima dei beni pignorati il fondo liquidato in € 500,00 nel termine di 30 giorni dal giuramento, di cui il perito darà tempestiva comunicazione alle parti indicando altresì le modalità per il versamento del fondo spese.

Il perito, trascorso invano il suddetto termine sospenderà le operazioni di stima, informando tempestivamente il giudice dell'inadempimento al fine dell'eventuale dichiarazione d'improcedibilità dell'esecuzione.

Nel caso del tardivo versamento del fondo spese, i termini per il deposito della perizia saranno prorogati in relazione al ritardo causato dal creditore procedente.

Si comunica all'esperto, al custode, al debitore ed ai creditori procedente ed intervenuti.

Beni in **Pravisdomini (PN)**
Località/Frazione **Pravisdomini**
Via Roma n.172/2

Lotto: 001 - Appartamento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pravisdomini (PN) CAP: 33076 frazione: Pravisdomini , Via Roma n.172/2

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Soggetto:

Foglio 8, particella 77, subalterno 4, indirizzo Via Roma n.127, interno 2, piano Terra, comune Pravisdomini, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,0, superficie 89,00, rendita € 503,55
Millesimi di proprietà di parti comuni: 125,877 / 1000 delle parti comuni

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:

Foglio 8, particella 77, subalterno 13, indirizzo Via Roma n.127, piano S1, comune Pravisdomini, categoria C/6, classe 3, consistenza 19.00 mq, superficie 22.00 mq, rendita € 43,18

Conformità catastale:
Al momento del sopralluogo non sono state riscontrate irregolarità catastali.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è una zona tipicamente residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari, abitazioni in linea ed abitazioni plurifamiliari. Lo stesso è dotato di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale. Zona tipicamente residenziale del Comune di Pravisdomini. Lo stesso immobile è situato lungo la strada principale che collega i vari centri limitrofi; in definitiva una zona tipica residenziale e sufficientemente dotata di servizi.
Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Centro commerciale a Portogruraro (VE).
Attrazioni paesaggistiche: Azienda Agricola frattina, Villa Morocutti, Terre di Ger, (cantine locali) .
Attrazioni storiche: Parrocchia san Nicolò Vescovo, Chiesetta della Madonna della salute, Chiesetta parrocchiale di Barco Borgo di Panigai.
Principali collegamenti pubblici: Autostrada Portogruaro-Conegliano

3. STATO DI POSSESSO:

Libero
Note: Al momento del sopralluogo avvenuto in data 25 Settembre, l'immobile in oggetto risulta essere disabitato. Come ben visibile dalla documentazione fotografica, ci sono alcuni arredi ed altri oggetti a corredo degli stessi. Risultano inoltre disattivate tutte le utenze dell'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di Credite Agricole Friuladria Spa; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate direzione Provinciale di Pordenone in data 22/08/2012 ai nn. 10623/1582; Importo ipoteca: € 162.000,00; Importo capitale: € 108.000,00.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di Credite Agricole Friuladria Spa contro iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate direzione Provinciale di Pordenone in data 15/03/2019 ai nn. 4141/3024.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano terra

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 527,37. Le seguenti spese condominiali al 22.10.2019 come da nota inviata dall'amministratore ammontano ad € 525,37 nell'anno in corso 2019.
Millesimi di proprietà: 125,877
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: EP gl nren 121,41 Classe energetica E
Note Indice di prestazione energetica: Certificato APE, redatto dal Perito industriale Campaner Fabio, iscritto al Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati;Pordenone n.593 Codice identificativo: 60701-2019-PN-APE-DEF VALIDO FINO AL: 15-11-2029
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Quota di proprietà 1/1 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Pertegato, in data 21/08/2012, ai nn. /7884; trascritto a Agenzia delle entrate di Pordenone, servizio di pubblictà immobiliare, in data 22/08/2012, ai nn. 10622/7866.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3060
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di condominio
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 25/06/1999 al n. di prot. 2489

Numero pratica: 3227
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di un condominio
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 26/04/2001 al n. di prot. 2277

Numero pratica: 807
Intestazione:
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: costruzione recinzione e sistemazione interna lotto
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 02/02/2001 al n. di prot. 807

Numero pratica: 3452
Intestazione:
Tipo pratica: Agibilità
Per lavori: Costruzione di un condominio
Oggetto: Fine Lavori
Presentazione in data 22/05/2001 al n. di prot. 3452

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Il Comune di Pravisdomini è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) è stato adottato con variante Comunale n.51 del 20.12.2016 e approvato con delibera di consiglio comunale n.25 del 31.07
Zona omogenea:	B3
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15 - Zona omogenea B La zona omogenea B è costituita dalle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate e diverse dalle zone A. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate per la zona omogenea A e per l'intervento valgono le prescrizioni di seguito indicate e riferite alle varie sottozone individuate dal piano: - zona omogenea B1 costituita dalle aree centrali del Capoluogo e caratterizzate: a. dalla presenza di edilizia intensiva a destinazione residenziale - terziaria; b. dalla presenza di aree libere o aree su cui insiste una edilizia da sostituire. In tali zone il P.R.G.C. si attua tramite rilascio di concessione con i seguenti indici: - if max.: 3.00 mc./mq. - H max.: 12,00 ml. - Q max.: 40% - ds: su allineamenti preesistenti - dc min.: 5.00 ml. - df min.: 10.00 ml. - parcheggi: nel caso di realizzazione di nuovi alloggi: 2 posti auto/alloggio, di cui uno coperto. Non sono ammesse attività commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq. Nel caso di nuovo insediamento o ampliamento di attività commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq. e fino a 1.500 mq., che richiedano cambio di destinazione d'uso da diversa categoria in commerciale e/o interventi edilizi, è fatto obbligo che la D.I.A. o la richiesta del titolo abilitativi edilizio sia preceduta di un progetto preliminare, da sottoporre ad approvazione da parte della Commissione edilizia/urbanistica. Tale progetto conterrà tutte le informazioni dimensionali, funzionali, sull'assolvimento dello standard e per costruire, a cura e spese degli interessati all'intervento, le eventuali opere sulla viabilità che si rendono necessarie per dare una accessibilità in sicurezza; in tale caso il progetto sarà corredato da convenzione. Per le dotazioni a

	parcheggio valgono le prescrizioni di cui all'art. 28 delle Disposizioni normative del Piano di settore e del Regolamento per il commercio. Per il genere non alimentare a basso impatto sono consentite le riduzioni dello standard a parcheggio secondo quanto previsto dal regolamento comunale per le medie strutture di vendita. - zona omogenea B2 costituita dal vecchio nucleo di Barco, caratterizzata: a) da una edificazione rada e costituita prevalentemente da edifici isolati e 23 posti a pettine lungo l'asse viario principale di attraversamento; b) da un utilizzo misto delle volumetrie per la residenza, di attività commerciali, artigianali ed agricole. In tale zona è fatto divieto costruire o ampliare stalle o locali di lavoro per l'agricoltura o l'artigianato molesto, ad esclusione solo di depositi, magazzini, autorimesse o comunque locali funzionali all'attività agricola e artigianale e compatibili con la residenza. Per l'attuazione del P.R.G.C. valgono i seguenti indici e prescrizioni: a) intervento diretto per nuova edificazione su lotto libero o derivato da demolizioni: - if max: 2,00 mc/mq; - H max: 10,00 ml. e comunque non superiore all'altezza degli edifici contermini e circostanti; - dc min: 5,00 ml.; - df min: 10,00 ml.; - ds: su allineamenti preesistenti; - parcheggi: min. 2 posti auto/alloggio (di cui uno coperto); - prima della presentazione del progetto, è richiesta una previsione planivolumetrica dimostrativa, nella quale si evidenzi il rispetto o la sintonia con i caratteri tipologici e di finitura che caratterizzano l'edificato storico del centro abitato e della tradizione locale; b) intervento diretto per risanamento, ristrutturazione edilizia, ampliamento, rivolti: - a salvaguardare gli aspetti fondamentali della tipologia e delle finiture che caratterizzano l'edificato storico del centro; - ad utilizzare i materiali della tradizione locale; per gli interventi è ammesso il recupero della volumetria esistente ed una maggiorazione di 300 mc./alloggio esistente alla data di entrata in vigore della presente variante; nel caso di stalle o comunque locali per l'attività agricolo-artigianale interessati da modifiche conformi alle destinazioni d'uso ammesse dalle presenti norme, il recupero può comportare anche la demolizione e ricostruzione, ma in questo caso non può essere superato l'indice fondiario max di 3,00 mc./mq; c) dove nelle planimetrie del P.R.G.C. è individuato con apposito perimetro tratteggiato un ambito da assoggettare a

	P.R.G.C., posto che la previsione azzonativa ha valore indicativo e non vincolante e può essere modificata dal piano particolareggiato, valgono gli indici e le prescrizioni di cui ai successivi punti: - rapporto massimo tra superficie fondiaria e superficie territoriale: 0,70 mq/mq; 24 - it massimo: 15.000 mc/ha, l'indice territoriale si applica su tutta la superficie perimetrata come zona B2 soggetta a P.R.P.C.; - H max: 10,00 ml. e comunque non superiore all'altezza degli edifici contermini e circostanti; - dc min: 5,00 ml.; - df min: 10,00 ml.; - ds: su allineamenti preesistenti; - il parcheggio privato per la residenza ed il commercio deve garantire: - 2 posti auto/alloggio (di cui uno coperto), - il rispetto del D.P.G.R. 20.04.1995 n°0126/Pres. per il commercio; - il P.R.P.C. dovrà contenere una previsione planivolumetrica che dimostri il rispetto e la sintonia con i caratteri tipologici e di finitura che caratterizzano l'edificato storico del centro abitato e della tradizione locale; Negli ambiti di zona B2 contraddistinti da perimetro continuo e asterisco, sono ammesse attività di culto e di assistenza (Centro di Solidarietà "I Compagni di Emaus" Onlus) e valgono le norme edilizie delle zone B2. Alla dismissione di tali attività si applicano le destinazioni d'uso di zona B2. In tutte le zone B2 sono ammesse attività commerciali con superficie di vendita fino a 400 mq. Nel caso di nuovo insediamento o ampliamento di attività commerciali che richiedano cambio di destinazione d'uso da diversa categoria in commerciale e/o interventi edilizi, è fatto obbligo che la D.I.A. o la richiesta del titolo abilitativo edilizio contenga tutte le informazioni dimensionali, funzionali, sull'assolvimento dello standard e per costruire, a cura e spese degli interessati all'intervento, le eventuali opere sulla viabilità che si rendono necessarie per dare una accessibilità in sicurezza; in tale caso il progetto sarà corredato da convenzione. Per le dotazioni a parcheggio valgono disposizioni di cui all'art. 28 delle Disposizioni normative del Piano di settore e del Regolamento per il commercio. - zona omogenea B3 costituita dalle aree di recente formazione poste in prossimità dei nuclei urbani e caratterizzata dalla presenza di edifici unifamiliari a destinazione residenziale. In tali zone di P.R.G.C. si applicano le possibilità di intervento di cui al punto a) o in alternativa quelle previste al successivo punto b): a) intervento diretto: - if max: 1 mc./mq.; - Q max: 0,40

	mq./mq. ; - H max: 8,50 ml; - ds: su allineamenti preesistenti ; 25 - dc min.: 5,00 ml. ; - df min.: 10,00 ml.. - tipologia edilizia: casa isolata, binata, a schiera; - parcheggi: 2 posti auto/alloggio (di cui uno coperto); b) intervento indiretto da attuarsi tramite P.R.P.C. di iniziativa privata convenzionato: - it max: 15.000 mc./ha ; - Q max: 0,40 mq./mq. ; - H max: 8,50 ml. ; - ds: su allineamenti preesistenti ; - dc : minimo 5,00 ml. e comunque pari all'altezza dei rispettivi fronti del fabbricato dal confine interessato; - df min.: 10,00 ml.; - tipologia edilizia: casa isolata, binata, a schiera, in linea; - parcheggio: l'intervento dovrà prevedere a carico del lotto di minima: - 2 posti auto (di cui uno coperto) per alloggio; - 3 mq ogni 100 mc, per parcheggio di relazione. Per l'edilizia esistente, oltre che interventi di manutenzione, sono ammessi interventi di ristrutturazione per il recupero della volumetria esistente e comunque nel rispetto delle altre norme operative per la zona omogenea B. Nella zona B3 di via Blessaglia lato ovest, negli interventi di nuova edificazione è fatto obbligo di rispettare la distanza minima di mt. 10,00 dal confine sud di zona. Per le zone B3 nelle quali la zonizzazione del P.R.G.C. individua con apposito perimetro a punto e tratto un ambito assoggettato a P.R.P.C., valgono gli indici (eccetto indice territoriale e tipologia edilizia) e le norme di cui al punto b) che precede, e le seguenti prescrizioni specifiche: - l'indice di edificabilità territoriale è fissato in 10.000 mc/ha; - zona B3 a Barco in via di Sotto: -tipologia edilizia ammessa: casa isolata, binata, a schiera; -possibilità di un'unica viabilità di accesso da via di Sotto, con divieto di accessi diretti ai lotti dalla via medesima; -obbligo di realizzare una barriera verde arborata verso la zona agricola; - zona B3 nel Capoluogo in via del Donatore: -tipologia edilizia ammessa: casa isolata, binata, a schiera; -possibilità di un'unica viabilità a servizio dei lotti con accesso da via del Donatore, con divieto di accessi diretti ai lotti dalla strada stessa; -obbligo di realizzare una barriera verde arborata lungo i lati nord ed ovest a confine con la zona agricola; - zona B3 nel Capoluogo in via Villa - via Villanova: - obbligo di realizzare una barriera verde arborata lungo i lati a confine con la zona omogenea A; -dovrà essere prevista un'unica viabilità di accesso da via Villanova, con divieto di accessi diretti ai lotti dalla stessa via; -la tipologia edi-

	lizia deve essere in sintonia con quella di zona A; dovranno essere impiegati materiali e finiture propri della tradizione locale e caratterizzanti il nucleo storico. Si allegano alle presenti N.T.A. degli schemi azzonativi di massima, i cui contenuti assumono valore indicativo e non vincolante. Nelle zone omogenee B3 sono ammesse attività commerciali di vicinato. Per le dotazioni a parcheggio valgono disposizioni di cui all'art. 28 delle Disposizioni normative del Piano di settore e del Regolamento per il commercio. Per la zona omogenea B3 evidenziata con perimetro continuo a tratto e asterisco valgono le norme di zona omogenea B3 previgenti alla variante 21. Per la zona omogenea B3 individuata con perimetro tratteggiato e doppio asterisco la tipologia edilizia realizzabile è casa isolata o binata e valgono gli indici edificatori di cui al punto a). Per i nuovi interventi dovrà essere dimostrata la soluzione in merito agli allacciamenti alle reti infrastrutturali e all'accessibilità, garantita tramite strada indipendente o dalla viabilità privata, previa autorizzazione dei proprietari della stessa. Art. 21 - Zone per la viabilità e la ferrovia Sono zone destinate alla viabilità meccanica e pedonale e riguardano: Zone per la viabilità, destinate alla conservazione, ampliamento e nuova realizzazione delle reti viarie per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare e per il parcheggio. Il piano indica o l'intera zona nella quale sarà ricavato il tracciato viario comprensivo della zona di sosta, parcheggio, arredo verde o soltanto la sede viaria; nel primo caso spetta al progetto esecutivo d'intervento specificare le destinazioni. Il piano distingue la seguente suddivisione : - viabilità primaria di interesse regionale; la distanza da osservare nell'edificazione, misurata dal ciglio stradale , è di mt.40,00; - viabilità secondaria di interesse regionale; la distanza da osservare nell'edificazione, misurata dal ciglio stradale, è di mt.30,00; - viabilità comunale e di collegamento; la distanza da osservare nell'edificazione, misurata dal ciglio stradale, è di mt.20,00 - viabilità interna e di quartiere; riguarda la viabilità interna ai centri abitati ; delle recenti espansioni e delle nuove previsioni . Le direttive da rispettare per le distanze sono stabilite per zona ed in attuazione degli interventi edilizi ammessi; il P.R.G.C. distingue la viabilità pubblica dalla viabilità privata a servizio dei lotti residenziali, per quest'ultima è

	fatto obbligo, ai proprietari, di eseguire le opere di manutenzione e le migliorie che risultino necessarie per mantenere la consistenza e l'uso; - viabilità pedonale e ciclabile; riguarda i tracciati indicati negli elaborati di P.R.G.C., riservati alla realizzazione delle connessioni pedonali e ciclabili. I percorsi insistono su spazi pubblici o aree assoggettate a P.R.P.C., nel caso insistano su aree private, il sedime mantiene i valori di edificabilità ammessi dal P.R.G.C. per la zona interessata dal percorso, da utilizzare nelle aree adiacenti. Le dimensioni delle sezioni non potranno essere inferiori a mt.1,50 nel caso di percorsi pedonali e mt.2,50 nel caso di percorso ciclabile a doppio transito. Le previsioni progettuali potranno essere comprese nei contenuti di un PpT (piano per il traffico) che potrà introdurre gli eventuali correttivi e ampliamenti e saranno attuate tramite : il piano locale della viabilità e del trasporto ciclabile ai sensi della L.R. n.14 del 21 04 1993, progetti esecutivi di intervento. Per le distanze minime da osservare per l'edificazione, a partire dal ciglio stradale ed in corrispondenza degli incroci ed al di fuori dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G.C., valgono in ogni caso le norme di cui al D.M. 1 aprile 1968 e del Piano Regionale della Viabilità approvato con D.P.G.R. n. 0167/Pres. del 06.04.1989. Nelle zone agricole e per quanto riguarda la viabilità secondaria, non possono 53 essere autorizzati nuovi accessi viari ad una distanza inferiore, da quelli esistenti, di ml. 300. Nelle aree interessate dalle fasce di rispetto stradale e lungo la viabilità primaria, secondaria e comunale possono essere autorizzati impianti per la distribuzione di carburanti. Per gli edifici e le unità immobiliari esistenti, situati nella fascia di rispetto della viabilità, sono altresì ammessi gli interventi di cui all'art. 35 comma 3 della Legge Regionale 11 novembre 2009, n. 19 e successive modifiche e integrazioni. Lungo la strada provinciale della Val D'Arzino è fatto divieto di concedere, per qualsiasi motivo, l'autorizzazione all'apertura di nuovi accessi da fondi privati; in occasione di qualsiasi intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica da effettuarsi sui fondi confinanti con la strada è prescritta la chiusura degli accessi privati esistenti anche se precedentemente autorizzati e/o convenzionati qualora sussistano viabilità, accessi e collegamenti alternativi. Nel caso di trasformazione urbanistica dettata da una diversa funzione ur-

	bana assegnata alle aree lungo la viabilità, la conferma degli accessi esistenti è ammessa solo se sia dimostrato un uguale o minore carico di traffico indotto. 54 Art. 25 – Prescrizioni di carattere geologico ed idraulico. Il presente articolo fa riferimento allo Studio Geologico Tecnico del territorio comunale e in particolare alla Tav. 6 dell'allegato 1; per l'intervento valgono le seguenti norme: - In ambito Z 3-4 l'utilizzo dei terreni è legato ad una verifica geognostica-geotecnica puntuale che accerti le caratteristiche del substrato, in relazione ai carichi indotti dalle strutture. (D.M. 11-3-88) - In ambito Z 4-5 l'utilizzo dei terreni è legato al riconoscimento geognostico delle condizioni stratigrafiche ed idrologiche locali e alla valutazione geotecnica del terreno che può risultare scadente o pessimo. Va verificata la qualità e la consistenza dei materiali compressibili, la portanza e l'entità dei cedimenti in riferimento ai carichi indotti, per una corretta scelta delle relative soluzioni progettuali. (D.M. 11-3-88) - Le aree esondabili cartografate in colore rosa sono da considerarsi non edificabili. - Nelle aree esondabili cartografate in colore violetto, corrispondenti a superfici con lame d'acqua ridotta, ammettono l'edificabilità, purchè il piano di calpestio delle nuove costruzioni dovrà essere posto al di sopra della quota idrometrica più prossima all'intervento edilizio. - In dette aree non è ammessa la realizzazione di scantinati. - Sul resto del territorio, data la relativa prossimità del primo livello di falda alla superficie topografica, dovrà essere posta la massima attenzione e cura nella realizzazione di scantinati che dovranno essere completamente impermeabilizzati e dotati di accorgimenti tecnici atti ad escludere fenomeni di ristagno e infiltrazione e a garantire sicurezza a livello della soglia d'accesso. - In tutte le zone del territorio comunale classificate e perimetrate tra le aree a pericolosità idraulica dal PAI - Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - del fiume Lemene valgono le Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. stesso, in rapporto alla classe di appartenenza (P1,P2,P3). - Per gli interventi negli ambiti oggetto dei punti di modifica di cui alla variante n. 21 al PRGC e al relativo Studio geologico-tecnico, valgono le disposizioni che seguono: • nelle aree in cui la falda idrica si colloca a profondità compresa tra 0 e 2 metri dal piano campagna è esclusa la realizzazione di scantinati e/o seminterrati, ancorché non

	abitabili (punti di modifica nn. 1-17 e nn. 19-22); • nelle aree in cui la falda idrica si colloca a profondità compresa tra due e cinque metri dal piano di campagna, l'eventuale costruzione di scantinati e/o seminterrati dovrà prevedere la realizzazione di accorgimenti, quali drenaggi ed impermeabilizzazioni, volti a garantire la sicurezza e l'integrità di tali strutture (punto di modifica n. 18). - per i nuovi interventi, data la prevalenza di sedimenti con caratteristiche geognostiche scadenti, sono necessarie indagini geologiche puntuali con prove geognostiche adeguate alle dimensioni degli edifici di progetto in riferimento al D.M. 11.03.1988 e D.M. 14.01.2008 (Nuove norme tecniche per le costruzioni) e successive modifiche e integrazioni. - gli interventi ammessi dalla variante n. 25 al PRGC sono soggetti alle prescrizioni integrali del presente articolo (compresi i contenuti generali del comma 8); in particolare, qualora la costruzione di vani interrati ricada nella fascia di profondità delle terreno interessata dalla falda, deve essere contestualmente garantita la sicurezza ed integrità idraulica degli stessi mediante un'adeguata impermeabilizzazione e collaudo della stessa. La progettazione di eventuali impianti di fognatura e/o scarico di acque deve tenere in debita considerazione la possibilità che si verifichino fenomeni di rigurgito al fine di garantire il regolare deflusso delle acque anche in condizioni idrauliche critiche.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura:	1,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	8,50 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si conferna la regolarità urbanistica

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento al piano terra**

Trattasi di un immobile ad uso residenziale posto al piano terra e relativi accessori (Garage e cantina) posti al piano seminterrato il tutto sito in Comune di Pravisdomini (PN) in Via Roma n.172 int. 2 - L'immobile ad uso civile abitazione al momento del sopralluogo si presenta non abitato dai ed è completamente parzialmente arredato. Le pareti si presentano rivestite ad intonaco con finiture a malte fine, tinteggiate di colore diverso ed i serramenti esterni sono del tipo in legno con vetrocamera, a chiusura degli stessi scuri in legno di colore verde. Le pavimentazioni interne per la zona giorno ed il bagno sono in piastrelle di ceramica di colorazioni diverse, diversamente per la zona notte sono del tipo a listelli in legno. I serramenti interni, tutti in legno, di colore chiaro. Il portoncino di ingresso alla unità abitativa è del tipo blindato. Le pavimentazioni esterni perimetrali dei marciapiedi sono del tipo a piastrella, diversamente gli spazi di manovra, dell'ingresso, come pure lo scivolo che porta ai garage sono in calcestruzzo lisciato" di colore grigio naturale. Gli sporti del tetto in calcestruzzo con finitura a malta fina. All'interno dello stesso lotto ci sono alcune zone adibite a verde condominiale.

Descrizione dello Stato dei luoghi:
Nella zona laterale al Fabbricato residenziale, ci sono dei posti auto ad uso pubblico che danno direttamente sulla via pubblica. Addentrandoci attraverso il portoncino di ingresso condominiale si accede al vano scale condominiale, e scale che conducono sia al piano seminterrato ad uso cantine e garage, e sia al piano superiore ad uso civile abitazione. Proseguendo il sopralluogo, attraverso il corridoio , si accede all'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare. Lo stesso viene identificato con il numero di interno 2. Addentrandoci attraverso il portoncino di ingresso condominiale, si accede direttamente alla zona giorno di generose dimensioni, allo stesso compete anche un terrazzino esterno, in cui insiste anche la centrale termica ad uso della stesso. Affiancato alla zona giorno insiste una cucina di modeste dimensioni. Proseguendo si accede al corridoio che divide la zona giorno dalla zona notte. La zona notte è composta da due camere, di modeste dimensioni e da un bagno a servizio dell'immobile stesso. Fa parte dell'immobile oggetto di pignoramento anche un ulteriore terrazzino assegnato alla camera più grande, delimitato da parapetto in ferro. Allo stesso immobile competono inoltre, cantina e garage posto al piano seminterrato, Quanto in esame per quanto ora accertabile dalla documentazione tecnica in mio possesso e per quanto desumibile dallo scrivente, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura cosi suddivisa:

-Fondazioni perimetrali e di collegamento in c.a. del tipo continue ;

-Muratura al piano seminterrato in cls di misure variabili;

-Il solaio del piano terra del tipo a piastra e caldana a spessore variabile;

-Murature in elevazione in cotto di laterizio;

-I solai sono del tipo latero-cemento e caldana a spessore variabile;

-Solaio di copertura e sporti di linda composto cemento armato e caldana a spessore variabile, in manto di coppi su sottostruttura alveolare;

-Le grondaie e pluviali sono del tipo in rame;

-Divisori interni dell'immobile in laterizio di spessore variabile ;

Le finiture sono medie e possono essere cosi riassunte:

-Pavimentazioni pranzo/soggiorno/ in piastrella monocottura di modeste dimensioni, poste in diagonale su sottofondo di calcestruzzo liscio;

-Pavimentazioni zona notte in listelli di legno, poste in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;

-Pavimentazioni del bagno sono in piastrella monocottura di modeste dimensioni, poste in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;

-Rivestimento interno alle pareti del bagno del tipo a piastrella poste in opera su sottostante intonaco e collante, per una altezza variabile di circa cm. 220 circa dal pavimento esistente;

-Apparecchi dei sanitari in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere, del tipo a terra;

-Serramenti interni in legno tamburate, dotati di porte ad anta del tipo normale a battente di colore legno;
-Serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, a protezione scuri in legno;

-Serramenti del piano seminterrato sono in metallo, con relativo basculante in metallo;

-Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera a colori diversi e/o lasciati con finitura in malte fine;

-Impianto idrico sanitario atto alla fornitura di acqua fredda sia alla cucina che al bagno, non è stato possibile accertare le caratteristiche dell'impianto e delle tubazioni stesse;

-Impianto di riscaldamento del tipo autonomo, ma non è stato possibile verificarne le caratteristiche e delle tubazioni stesse;

-Adduzione del gas avviene mediante tubazioni generali;

-Impianto elettrico eseguito sottotraccia e per quanto accertabile a vista, completo di punti luce, prese, e commutatori;

-Impianto videocitofonico;

-Portoncino di ingresso del tipo blindato;

-Tutte le utenze sono state disattivate;

-Impianto fognario non è stato possibile verificarne la tipologia;

in definitiva, l'immobile nel suo contesto si può definire con uno stato manutentivo sufficiente.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà 1/1**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **90,00**
E' posto al piano: Terra rialzato
L'edificio è stato costruito nel: 1999
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001
L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 127 int.2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1
Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di un immobile ad uso residenziale e relativi accessori sito in Comune di Pravisdomini (PN) in Via Roma n.127 int. 2 - L'immobile ad uso civile abitazione al momento del sopralluogo si presenta non abitato dai ed è parzialmente arredato. Le pareti si presentano rivestite ad intonaco con finiture a malte fine, tinteggiate di colore diverso ed i serramenti esterni sono del tipo in legno con vetrocamera, a chiusura degli stessi scuri in legno di colore verde. Le pavimentazioni interne per la zona giorno ed il bagno sono in piastrelle di ceramica di colorazioni diverse, diversamente per la zona notte sono del tipo a listelli in legno. I serramenti interni, tutti in legno, di colore chiaro. Il portoncino di ingresso alla unità abitativa è del tipo blindato. Le pavimentazioni esterni perimetrali dei marciapiedi sono del tipo a piastrella, diversamente gli spazi di manovra, dell'ingresso, come pure lo scivolo che porta ai garage sono in calcestruzzo lisciato" di colore grigio naturale. Gli sporti del tetto in calcestruzzo con finitura a malta fina. All'interno dello stesso lotto ci sono alcune zone adibite a verde condominiale. Nel contesto sufficiente.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento, cantina e terrazze	superf. esterna lorda	1,00	90,00	€ 750,00
			90,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

1. Autorimessa — Posto al piano seminterrato S1
Sviluppa una superficie complessiva di 22.00 mq
Destinazione urbanistica: Residenziale
Valore a corpo: € **12000**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pravisdomini;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare: banche dati Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio relativa alle quotazioni immobili ed ai valori di compravendita della provincia di Pordenone ed al Comune di Pravisdomini, nonchè dei Beni comparabili presenti in zona. Borsino immobiliare e della provincia di Pordenone. Principali Agenzia immobiliari locali di riferimento ed on-line, nonchè professionisti del marcato immobiliare. Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare .

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento al piano terra. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 67.500,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento, cantina e terrazze	90,00	€ 750,00	€ 67.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 67.500,00
Valore corpo	€ 67.500,00
Valore accessori	€ 12.000,00
Valore complessivo intero	€ 79.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 79.500,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento al piano terra con cantina	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso cantina	90,00	€ 79.500,00	€ 79.500,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 11.925,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Spese condominiali inevase al 30-10-2019 € -525,37

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **67.049,63**

Note finali dell'esperto:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.
Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di'informazioni che hanno permesso di determinare i valori basati sul metodo estimativo applicato (Comparazione) il sottoscritto tecnico incaricato ritiene che gli l'immobili in oggetto, considerando l'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive , delle detrazioni ed aggiunte applicate che la compongo, congruo il prezzo applicato. Fiducioso di aver assolto l'incarico affidatomi in maniera fedele ed esaustiva, resto a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.
Distinti Saluti.

Allegati:

Allegato 1	Visura catastale, Visura Storica, Planimetrie ed estratto di mappa
Allegato 2	Ispezioni ipotecarie
Allegato 3	Pratiche edilizie, ed elaborati Grafici
Allegato 4	Certificati di destinazione urbanistica e Provvedimenti Sanzionatori
Allegato 5	Certificazioni anagrafiche e prospetto spese condominiali inevase
Allegato 6	Richiesta copia contratto compravendita e convenzione matrimoniale
Allegato 7	Banca dati quotazioni immobiliari
Allegato 8	Documentazione fotografica
Allegato 9	Certificazione Energetica A.P.E.
Allegato10	Modulo richiesta dati esecutati ed amministratore condominiale

Data generazione:
02-12-2019 10:11:24

L'Esperto alla stima
Geom Oscar Brisotto